

Bản án số: 06/2022/DS-ST

Ngày: 02-3-2022

“V/v tranh chấp hui, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH Đ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Hoàng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Minh Tân

2. Bà Trần Thị Phiến

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Minh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa: Ông Trần Cao Lâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 12 năm 2021; ngày 23/02/2022 và ngày 02/3/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2018/TLST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2018, về “*Tranh chấp hui và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 81/2021/QĐST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2021, các Quyết định hoãn phiên tòa số: 44/2021/QĐST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2021; 60/2021/QĐST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2021; 64/2021/QĐST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2021; 69/2021/QĐST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2021; 70/2021/QĐST-DS ngày 30 tháng 9 năm 2021; 82/2021/QĐST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2021; 96/2021/QĐST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 43/2021/QĐST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2021, Thông báo tiếp tục phiên tòa số: 44/ TB-TA ngày 11 tháng 01 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 03/2022/QĐST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Trần Th Kiều L, sinh năm 1978; trú tại: ấp An Hòa, xã An Khánh, huyện C, Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Th Kim L – Văn phòng luật sư Kim L, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số nhà 03, TL 848, khóm Tân Bình, phường An Hòa, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đ.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1968; trú tại: ấp An Bình, xã An Khánh, huyện C, Đ.

Người đại diện hợp pháp cho ông T1: Anh Nguyễn Minh Thi, sinh năm 1985; trú tại: Số 313E, Hoàng Quốc Việt, Khu vực 4, Phường An Bình, Quận Ninh Kiều, Thành Phố Cần Thơ, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 3 năm 2021).

2.2. Bà Hà Th N, sinh năm 1969; trú tại: ấp An Bình, xã An Khánh, huyện C, Đ.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Trần Th Cẩm T, sinh năm 1988; trú tại: ấp An Bình, xã An Khánh, huyện C, Đ.

Người đại diện hợp pháp cho chị T: Anh Nguyễn Minh Thi, sinh năm 1985; trú tại: Số 313E, Hoàng Quốc Việt, Khu vực 4, Phường An Bình, Quận Ninh Kiều, Thành Phố Cần Thơ, là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 3 năm 2021).

3.2. Anh Trần Thanh T2, sinh năm 1991; trú tại: ấp An Bình, xã An Khánh, huyện C, Đ.

3.3. Chị Mai Th H, sinh năm 1987; trú tại: Số 218A/9, khu vực IV, phường An Bình, quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa. Anh Trần Thanh T2 vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt), bà Hà Th N vắng mặt không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn chị Trần Th Kiều L trình bày:

Vào tháng 9/2015 ÂL đến 18/6/2017 ÂL chị L có mở các dây hụi tháng và mùa, trong đó vợ chồng ông Trần Văn T1, bà Hà Th N tham gia tổng cộng 15 dây hụi (chi tiết các dây hụi thể hiện trong bảng tự khai ngày 14/5/2018 của chị L). Trong các dây hụi này, vợ chồng ông T1, bà N đã hốt hụi hết tất cả 14 dây, còn 01 dây hụi ông T1, bà N đã đóng hụi sống được số tiền 10.000.000 đồng nhưng chưa hốt. Sau khi hốt hụi ông T1, bà N đã đóng hụi chết cho mỗi dây hụi không đầy đủ và từ tháng 7 năm 2017 ÂL thì ngưng không đóng hụi chết nên chị phải đóng choàng để giao hụi cho các hụi viên khác đến mãn hụi. Tổng cộng các dây hụi trên chị đã đóng choàng cho bà N, ông T1 tới ngày mãn hụi với số tiền là 230.000.000 đồng trừ đi 10.000.000đ của dây hụi còn sống mà bà N đã đóng (dây hụi ngày 09/10/2016) ÂL thì còn lại là 220.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến thời điểm ngày 26/10/2017 chị L đã đóng choàng với số tiền là 56.000.000 đồng nên giữa chị và ông T1, bà N đã thỏa

thuận, ông T1, bà N phải trả cho chị số tiền 56.000.000 đồng. Việc thỏa thuận trên được thể hiện trong Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 170/2017/QĐST-DS ngày 03/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện C (ông T1, bà N đã thi hành xong). Số tiềnhui chết ông T1, bà N còn phải đóng cho đến mãn các dây hui là 164.000.000 đồng. Hiện nay các dây hui đã mãn nhưng kể từ thời điểm ông T1, bà N thỏa thuận trả số tiền hui 56.000.000 đồng đến nay ông T1, bà N vẫn không đóng các lần hui chết còn lại nên chị L phải đóng choàng hui cho ông, bà với số tiền tổng cộng là 164.000.000 đồng.

Ngoài ra, do ông T1, bà N không đóng hui chết nên chị L đã đóng thay để giao cho các hui viên khác. Tổng các dây hui chị Kiều L đã đóng choàng với số tiền là 164.000.000 đồng và trong các dây hui chị L phải đóng choàng thì dây hui kết thúc cuối cùng là ngày 29/6/2019 ÂL (29/7/2019 DL). Vì vậy, chị Kiều L yêu cầu ông T1, bà N trả số tiền lãi chậm trả của số tiền 164.000.000 đồng từ ngày kết thúc dây hui cuối cùng ngày 29/7/2019 đến ngày 29/01/2022 là 29 tháng, theo mức lãi suất 10%/năm. Theo đó số tiền lãi là: 164.000.000 đồng x 0,83%/ tháng x 29 tháng = 39.474.800 đồng, nhưng chị kiều L chỉ yêu cầu ông T1, bà N trả số tiền lãi là 21.000.000 đồng.

Nay chị Trần Th Kiều L yêu cầu ông Trần Văn T1, bà Hà Th N liên đới trả số tiền nợ hui là 164.000.000 đồng và số tiền lãi chậm trả là 21.000.000 đồng, tổng cộng 185.000.000 đồng. Chị L yêu cầu tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18/5/2018 của Tòa án huyện C về việc phong tỏa ½ diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Trần Văn T1 đứng tên được Ủy ban nhân dân Huyện cấp ngày 22/4/2014, số bìa BV 272548, số vào sổ CH 02508, thửa 693, tờ bản đồ số 39, diện tích 2.662m², tọa lạc tại ấp An Bình, xã An Khánh, huyện C, Đ để đảm bảo thi hành án.

Bị đơn ông Trần Văn T1 – người đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Minh Thi có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Trước đây, bà N có tham gia hui do chị Kiều L làm chủ nhưng ông T1 không biết. Tuy nhiên, vào năm 2017 chị L đã khởi kiện ông T1, bà N tại Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đ yêu cầu trả tiền nợ hui và đã được Tòa án huyện C giải quyết xong (hòa giải thành). Việc hòa giải thành là do bà N thừa nhận nợ của chị L, vì tình nghĩa vợ chồng nên ông T1 đồng ý có trách nhiệm cùng bà N trả nợ. Thực tế ông T1 không có nợ tiền hui của chị L. Sau đó, ông T1 và bà N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Mai Th H để có tiền trả cho chị L (đã thi hành án xong).

Nay ông Trần Văn T1 không đồng ý theo yêu cầu của chị Trần Th Kiều L về việc liên đới trả số tiền nợ hui là 164.000.000 đồng, tiền lãi là 21.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông Trần Văn T1 yêu cầu hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện C để hộ ông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho

chị Mai Th H. Lý do, ngày 19/3/2018, hộ ông Trần Văn T1 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hộ ông Trần Văn T1 đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân Huyện cấp ngày 22/4/2014, số bìa BV 272548, số vào sổ CH 02508, thửa 693, tờ bản đồ 39, diện tích 2.662m², tọa lạc ấp An Bình, xã An Khánh, huyện C, tỉnh Đ với giá 186.000.000 đồng. Ông T1 đã nhận của chị H số tiền là 170.000.000 đồng (có biên nhận) còn lại 16.000.000 đồng khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng sẽ nhận sau. Chị H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Tòa án đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Hiện nay, ông T1 đang trực tiếp canh tác phần đất đã chuyển nhượng chưa giao đất cho chị H.

Bị đơn bà Hà Th N, từ khi thụ lý vụ án cho đến nay, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bà N không có văn bản ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không đến Tòa án làm việc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

1. Chị Mai Th H có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Ngày 19/3/2018, chị có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T1, bà Hà Th N do hộ ông Trần Văn T1 đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân Huyện cấp ngày 22/4/2014, số bìa BV 272548, số vào sổ CH 02508, thửa 693, tờ bản đồ 39, diện tích 2.662m², tọa lạc ấp An Bình, xã An Khánh, huyện C, tỉnh Đ với giá ghi trong hợp đồng là 133.000.000 đồng. Tuy nhiên, giá trị các bên thỏa thuận bên ngoài với nhau là 186.000.000 đồng. Chị đã thanh toán cho ông T1, bà N số tiền 170.000.000 đồng, còn lại 16.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng thì sẽ thanh toán đủ. Chị chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Tòa án đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Hiện tại hộ ông T1 chưa giao đất cho chị sử dụng mà chị để ông T1 canh tác và chia tiền hoa lợi cho chị.

Chị Mai Th H yêu cầu hộ ông Trần Văn T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 693, tờ bản đồ số 39, diện tích 2.662m² đất trồng lúa tọa lạc tại ấp An Bình, xã An Khánh, huyện C, Đ.

Trường hợp, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 693, tờ bản đồ số 39, diện tích 2.662m² giữa chị và hộ ông T1 vô hiệu một phần thì chị đồng ý nhận ½ diện tích đất chuyển nhượng (tương đương diện tích 1.331m², giá trị thỏa thuận chuyển nhượng 93.000.000 đồng) theo đo đạc thực tế 1.186,3m², vị trí gồm các mốc M1- M2 - M3 - B - C- M1 thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 12/5/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Đồng thời yêu cầu hộ ông T1, bà N, chị T, anh T2 phải có trách nhiệm trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận thừa là 77.000.000 đồng và 3.660.250 đồng tiền thuế, lệ phí mà chị đã chi khi làm hợp đồng.

Trường hợp, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 693, tờ bản đồ số 39, diện tích 2.662m² giữa chị và hộ ông T1 vô hiệu toàn bộ thì chị yêu cầu hộ ông

T1, bà N phải có trách nhiệm trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 170.000.000 đồng; 3.660.250 đồng tiền thuế, lệ phí mà chị đã chi khi làm hợp đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu bằng cách trả số tiền lãi của số tiền 170.000.000 đồng theo mức lãi suất do pháp luật quy định (10%/năm) tính từ ngày 01/4/2018 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

2. Chị Trần Th Cẩm T - người đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Minh Thi có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị T thống nhất theo ý kiến của ông T1. Chị T yêu cầu hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H.

Đối với trường hợp, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 693, tờ bản đồ số 39, diện tích 2.662m² giữa hộ ông T1 và chị H vô hiệu một phần hoặc vô hiệu toàn bộ thì chị T cũng thống nhất theo yêu cầu của chị H.

3. Anh Trần Văn T2, từ khi thụ lý vụ án cho đến nay, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng anh không có văn bản ý kiến về quyền và nghĩa vụ liên quan của mình, cũng không đến Tòa án làm việc. Anh T2 có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng.

- Luật sư Nguyễn Th Kim L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Kiều L trình bày: Ông T1, bà N có tham gia các dây hụi do chị Kiều L làm chủ và đã hót hết các dây hụi nhưng chưa đóng hụi chết đầy đủ là thực tế. Việc tham gia hụi và số tiền hụi chết còn nợ chưa đóng đã được ông T1, bà N thừa nhận trong vụ án thụ lý số 334/2017/TLST-DS ngày 11/9/2017 tại: Biên biên lấy lời khai ngày 11/9/2017; Biên bản hòa giải ngày 26/10/2017.

Đối với số tiền hụi 164.000.000 đồng ông T1, bà N còn nợ chị Kiều L do các dây hụi đã kết thúc từ ngày 29/7/2019 nhưng ông T1, bà N không đóng hụi, chị Kiều L phải đóng thay. Vì vậy, chị Kiều L yêu cầu ông T1, bà N trả lãi đối với số tiền trên là phù hợp.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông T1 với chị H là hợp đồng giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho chị Kiều L.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Kiều L. Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện C để đảm bảo thi hành án.

- Anh Nguyễn Minh Thi trình bày: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở. Bởi vì, nguyên đơn không có chứng cứ gì chứng minh ông T1 có nợ tiền hụi của chị Kiều L. Lời trình bày của ông T1 trong vụ án thụ lý số 334/2017/TLST-DS ngày 11/9/2017 tại: Biên biên lấy lời khai ngày 11/9/2017; Biên bản hòa giải ngày 26/10/2017 thì ông T1 chỉ thừa nhận vì tình nghĩa vợ chồng và

đồng ý cùng bà N trả cho chị Kiều L số tiền 56.000.000 đồng. Thực tế ông T1 không có nợ chị Kiều L.

- Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu về việc tuân thủ pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án:

- Về tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Thẩm phán còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng về xét xử sơ thẩm vụ án. Người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Riêng bị đơn bà Hà Th N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Mai Th H chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Qua phát biểu tranh luận và trên cơ sở phân tích, đánh giá chứng cứ thể hiện trong hồ sơ, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Trần Văn T1 và bà Hà Th N liên đới trả cho chị Trần Th Kiều L số tiền hội vốn là 164.000.000 đồng và tiền lãi là 21.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T1, chị Trần Th Cẩm T về việc yêu cầu hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện C.

Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2018 đối với thửa đất số 693, tờ bản đồ số 39, diện tích 2.662m² giữa hộ ông T1 và chị Mai Th H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Chị Trần Th Kiều L khởi kiện ông Trần Văn T1 và bà Hà Th N yêu cầu Tòa án giải quyết về việc “Tranh chấp hội”. Bị đơn cư trú tại huyện C, tỉnh Đ, cho nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa anh Trần Thanh T2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Bà Hà Th N vắng mặt không lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Tòa án xét xử vắng mặt đối với anh Trần Thanh T2 và bà Hà Th N.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu của chị Trần Th Kiều L yêu cầu ông Trần Văn T1, bà Hà Th N liên đới trả số tiền nợ hui là 164.000.000 đồng, tiền lãi là 21.000.000 đồng; trên cơ sở trình bày của các đương sự và tài liệu chứng cứ đã thu thập thể hiện trong hồ sơ và qua tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ông Trần Văn T1 không thừa nhận có tham gia hui do chị Kiều L làm chủ. Bà Hà Th N từ khi Tòa án thụ lý vụ án không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của chị Kiều L. Tuy nhiên, trên cơ sở các tài liệu chứng cứ chị Kiều L cung cấp và đề nghị Tòa án thu thập trong vụ án thụ lý số 334/2017/TLST-DS ngày 11/9/2017 gồm: Biên biên lấy lời khai ngày 11/9/2017; Biên bản hòa giải ngày 26/10/2017 thì ông T1, bà N đã thừa nhận có tham gia các dây hui như chị L trình bày và nợ của chị Kiều L tổng số tiền hui của các dây hui phải đóng đến mãn hui là 220.000.000 đồng. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 170/2017/QĐST-DS ngày 03/11/2017 ông T1, bà N đã thỏa thuận trả số tiền hui cho chị L là 56.000.000 đồng. Chị L trình bày tại thời điểm tháng 10/2017 chị L chỉ đóng choàng cho ông T1, bà N số tiền 56.000.000 đồng nên chỉ yêu cầu trả số tiền trên. Số tiền 164.000.000 đồng còn lại do các dây hui chưa kết thúc nên chị L không yêu cầu mà để ông T1, bà N tiếp tục thực hiện đóng hui chết. Quá trình giải quyết vụ án ông T1, bà N không có chứng cứ chứng minh đã đóng hui chết của các dây hui còn lại kể từ ngày thỏa thuận trả cho chị L số tiền 56.000.000 đồng. Chị L xác định các dây hui hiện nay đã kết thúc và chị L đã đóng choàng số tiền 164.000.000 đồng thay cho ông T1, bà N để giao cho các hui viên khác. Qua đó, chứng cứ chị Kiều L cung cấp và do Tòa án thu thập đã chứng minh ông T1, bà N còn nợ chị Kiều L tiền hui 164.000.000 đồng. Vì vậy, chị Kiều L yêu cầu, ông T1, bà N trả số tiền nợ hui 164.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu của chị Kiều L yêu cầu ông T1, bà N trả số tiền lãi là 21.000.000 đồng thì thấy: Số tiền 164.000.000 đồng được xác định ông T1, bà N đã ngưng đóng hui cho chị L nên chị L phải đóng choàng để giao hui cho các hui viên khác. Trong các dây hui chị L phải đóng choàng thì dây hui kết thúc cuối cùng là ngày 29/6/2019 ÂL (29/7/2019 DL). Vì vậy, chị Kiều L yêu cầu ông T1, bà N trả số tiền lãi chậm trả của số tiền 164.000.000 đồng từ ngày kết thúc dây hui cuối cùng ngày 29/7/2019 đến ngày 29/01/2022 là 29 tháng, theo mức lãi suất 10%/năm. Theo đó số tiền lãi là: $164.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% / \text{tháng} \times 29 \text{ tháng} = 39.474.800 \text{ đồng}$, nhưng chị Kiều L chỉ yêu cầu ông T1, bà N trả số tiền lãi là 21.000.000 đồng. Qua đó, Hội đồng xét xử xét thấy chị L yêu cầu ông T1, bà N trả lãi chậm trả là phù hợp quy định của pháp luật. Số tiền lãi chị L xác định là 39.474.800 đồng nhưng chị Kiều L chỉ yêu cầu ông T1, bà N trả số tiền lãi là 21.000.000 đồng là có lợi cho ông T1, bà N.

[2.3] Xét yêu cầu của chị Kiều L yêu cầu tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18/5/2018 của Tòa án huyện C về việc phong tỏa $\frac{1}{2}$ diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Trần Văn T1 đứng tên được Ủy ban nhân dân Huyện cấp ngày 22/4/2014, số bìa BV 272548, số vào sổ CH 02508, thửa 693, tờ bản đồ số 39, diện tích 2.662m^2 , tọa lạc tại ấp An

Bình, xã An Khánh, huyện C, Đ để đảm bảo thi hành án, thì thấy: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Kiều L nên chị Kiều L yêu cầu tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18/5/2018 của Tòa án huyện C là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật. Theo đó, ông T1, chị T yêu cầu hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên là không phù hợp.

[3] Xét yêu cầu của chị Mai Th H yêu cầu hộ ông Trần Văn T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2018 đối với thửa đất số 693, tờ bản đồ số 39, diện tích 2.662m² đất trồng lúa tọa lạc tại ấp An Bình, xã An Khánh, huyện C, Đ thì thấy:

[3.1] Tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự quy định:

“2. Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ 3 thì giao dịch dân sự đó vô hiệu.”

Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T1, bà N còn nợ tiền các dây hụi đã tham gia do chị Trần Th Kiều L làm chủ và phải có nghĩa vụ tiếp tục đóng hụi chết cho đến khi kết thúc. Vì vậy, ông T1, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H mà không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho chị Kiều L là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của chị Kiều L. Do đó, căn cứ quy định của pháp luật thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2018 là vô hiệu. Tuy nhiên, tại phiên tòa chị H trình bày trường hợp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên bị tuyên bố vô hiệu một phần thì chị đồng ý nhận ½ diện tích đất còn lại của thửa đất số 693, tờ bản đồ số 39, diện tích 2.662m² đất trồng lúa tọa lạc tại ấp An Bình, xã An Khánh, huyện C, Đ. Anh Thi đại diện theo ủy quyền của ông T1 và chị T cũng thống nhất ý kiến của chị H đối với trường hợp nêu trên. Theo đó, Hội đồng xét xử công nhận một phần đối hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2018 đối với thửa đất số 693, tờ bản đồ số 39, diện tích 2.662m² đất trồng lúa tọa lạc tại ấp An Bình, xã An Khánh, huyện C, Đ.

[3.2] Trường hợp công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng đất chị H yêu cầu hộ ông T1, bà N, chị T, anh T2 phải có trách nhiệm trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận thừa là 77.000.000 đồng và 3.660.250 đồng tiền thuế, lệ phí mà chị đã chi khi làm hợp đồng ngày 19/3/2018. Vấn đề này anh Thi đại diện theo ủy quyền của ông T1 và chị T cũng thống nhất ý kiến của chị H. Đối với bà N, anh T2 không có ý kiến. Tuy nhiên, anh Thi đại diện cho ông T1, chị T và chị H đều xác nhận số tiền nhận chuyển nhượng đất chị H giao cho hộ ông T1. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì các thành viên trong hộ cùng ký vì đất cấp cho hộ. Vì vậy, chị H yêu cầu hộ ông T1, bà N, chị T, anh T2 phải có trách nhiệm trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận thừa là 77.000.000 đồng và 3.660.250 đồng tiền thuế, lệ phí mà chị đã chi khi làm hợp đồng ngày 19/3/2018 là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Đối với ½ diện tích đất còn lại diện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Trần Văn T1 đứng tên được Ủy ban nhân dân Huyện cấp ngày

22/4/2014, số bìa BV 272548, số vào sổ CH 02508, thửa 693, tờ bản đồ số 39, diện tích 2.662m², tọa lạc tại ấp An Bình, xã An Khánh, huyện C, Đ do đã bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18/5/2018 nên Hội đồng xét xử tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2018 giữa chị Mai Th H và hộ ông Trần Văn T1, bà Hà Th N, chị Trần Th Cẩm T, anh Trần Văn T2.

[4] Từ những phân tích và đánh giá chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Trần Th Kiều L và chấp nhận một phần yêu cầu của chị Mai Th H là phù hợp quy định của pháp luật.

[5] Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Luật sư là có căn cứ. Ý kiến của anh Nguyễn Minh Thi cho rằng ông T1 không có nợ chị Kiều L là không có cơ sở.

[6] Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa về nội dung vụ án.

[7] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án quy định về nghĩa vụ chịu án phí: Do yêu cầu của chị Kiều L được chấp nhận nên ông T1, bà N phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm. Đây là vụ án tranh chấp dân sự có giá ngạch. Theo đó, ông T1, bà N phải trả cho chị Kiều L tổng cộng 185.000.000 đồng, mức án phí ông T1, bà N phải chịu theo quy định là: *“từ 6.000.000 đồng đến 400.000.000 đồng là 5% giá trị tài sản có tranh chấp”*. Vì vậy, ông T1, bà N liên đới phải nộp 9.250.000 đồng (*chín triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Do chấp nhận yêu cầu của chị Mai Th H nên ông T1, bà N, chị T, anh T2 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm. Theo đó, ông T1, bà N, chị T, anh T2 phải trả cho chị H số tiền 80.660.250 đồng, mức án phí ông T1, bà N, chị T, anh T2 phải chịu theo quy định là: *“từ 6.000.000 đồng đến 400.000.000 đồng là 5% giá trị tài sản có tranh chấp”*. Vì vậy, ông T1, bà N, chị T, anh T2 liên đới phải nộp 4.033.000 đồng (*bốn triệu không trăm ba mươi ba ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc: Căn cứ vào Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định về nghĩa vụ chịu phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc: Do chấp nhận một yêu cầu của chị Mai Th H, nên chị H và hộ ông T1 mỗi bên phải chịu 50% chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc. Chị Trần Th Kiều L đã nộp tạm ứng số tiền 4.143.000 đồng (*bốn triệu một trăm bốn mươi ba ngàn đồng*) và đã chi xong. Như vậy, chị H phải chịu 2.071.500 đồng. Ông T1, bà N, chị T, anh T2 liên đới phải chịu 2.071.500 đồng. Theo đó, chị H phải hoàn trả cho chị Kiều L 2.071.500 đồng (*hai triệu không trăm bảy mươi một ngàn năm trăm đồng*); Ông T1, bà N, chị T, anh T2 liên đới phải hoàn trả cho chị Kiều L 2.071.500 đồng (*hai triệu không trăm bảy mươi một ngàn năm trăm đồng*).

[9] Về chi phí giám định: Căn cứ vào Điều 159, Điều 161 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định về nghĩa vụ chịu chi phí giám định: Do kết quả giám định chứng minh yêu cầu của Kiều L là không có căn cứ. Chị Kiều L tự nguyện chịu lệ phí giám định là 4.050.000 đồng (đã nộp xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147; Điều 157; Điều 159; Điều 161; Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 124; Điều 471 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Th Kiều L.

Buộc ông Trần Văn T1 và bà Hà Th N liên đới trả cho chị Trần Th Kiều L số tiền hui vốn là 164.000.000 đồng và lãi là 21.000.000 đồng. Tổng cộng 185.000.000 đồng (*một trăm T1 mười lăm triệu đồng*).

2. Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đ để đảm bảo thi hành án.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của chị Mai Th H.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2018 đối với thửa đất số 693, tờ bản đồ số 39, diện tích 2.662m² giữa chị Mai Th H và hộ ông Trần Văn T1, bà Hà Th N, chị Trần Th Cẩm T, anh Trần Văn T2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân Huyện cấp ngày 22/4/2014, số bìa BV 272548, số vào sổ CH 02508 cho hộ ông Trần Văn T1. Chị Mai Th H được nhận chuyển nhượng diện tích theo đo đạc thực tế 1.186,3m², vị trí gồm các mốc M1- M2 - M3 - B - C- M1 thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 12/5/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

(Đính kèm Sơ đồ đo đạc ngày 12/5/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C)

Chị Mai Th H và hộ ông Trần Văn T1, bà Hà Th N, chị Trần Th Cẩm T, anh Trần Văn T2 liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Trần Văn T1, bà Hà Th N, chị Trần Th Cẩm T, anh Trần Văn T2 liên đới trả lại cho chị Mai Th H số tiền 80.660.250 đồng (*T1 mười triệu sáu trăm sáu mươi ngàn hai trăm năm mươi đồng*).

4. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2018 đối với thửa đất số 693, tờ bản đồ số 39, diện tích 2.662m² giữa chị Mai Th H và hộ ông Trần Văn T1, bà Hà Th N, chị Trần Th Cẩm T, anh Trần Văn T2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân Huyện cấp ngày 22/4/2014, số bìa BV 272548, số vào sổ CH 02508 cho hộ ông Trần Văn T1.

5. Về án phí: Ông Trần Văn T1 và bà Hà Th N liên đới phải nộp 9.250.000 đồng (*chín triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn T1, bà Hà Th N, chị Trần Th Cẩm T, anh Trần Văn T2 liên đới phải nộp 4.033.000 đồng (*bốn triệu không trăm ba mươi ba ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Trần Th Kiều L được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.100.000 đồng (*bốn triệu một trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền số 02983 ngày 29/3/2018 và 527.000 đồng (*năm trăm hai mươi bảy ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0013193 ngày 03/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đ.

Chị Mai Th H được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.650.000 đồng (*bốn triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0002058 ngày 19/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Hà Th N và anh Trần Văn T2 vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận :

- Tòa án Tỉnh;
- VKS huyện C;
- Các đương sự;
- Chi cục THA huyện C;
- Lưu hồ sơ + VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Nguyễn Thanh Hoàng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thanh Hoàng

